



MaxFASTIGHETER



Hus 2, 6 000 kvm

Projekt Fanfaren, Karlstad

Q1 Delårsrapport

januari – mars 2017



Januari – mars 2017

- **Intäkterna ökade med 57%** och uppgick till 18,8 mkr (12,0).
- **Driftsöverskottet ökade med 62%** och uppgick till 13,6 mkr (8,4).
- **Förvaltningsresultatet ökade med 139%** och uppgick till 6,7 mkr (2,8).
- Periodens resultat uppgick till 6,7 mkr (26,9), motsvarande 0,6 kronor per aktie (6,0).
- Eget kapital uppgår till 523,9 mkr (139,6).
- Bolaget har tillträtt två fastigheter, en i Katrineholm och den andra i Finspång.
- Under perioden har MaxFastigheter genomfört en nyemission om ca 134 mkr.
- Bolaget bytte under februari namn/firma till MaxFastigheter i Sverige AB.

Sammanfattning	Q1 jan-mars 2017	Q1 jan-mars 2016	jan-dec 2016
Intäkter, mkr	18,8	12,0	59,6
Förvaltningsresultat, mkr	6,7	2,8	22,5
Värdeförändring förvaltningsfastighet	1,0	36,1	74,9
Periodens resultat, mkr	6,7	26,9	72,7
Resultat per stamaktie, kr	0,6	6,0	9,5
EPRA NAV per stamaktie, kr	39,2	39,2	42,3
Avkastning på eget kapital, %	1,3*	19,3	36,9
Belåningsgrad, %	50,1	57,5	50,8

*motsvarar en årsavkastning på runt 8%

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Bolaget har tecknat LOI om 3 fastigheter med tillträde 1/7 2017.
- Projekt Fanfaren i Karlstad är under upphandling. Projektstart, med hus 2 på 6 000 kvm, är tilltänkt till kvartal 3 2017. Två tredjedelar av fastigheten är föruthyrd och inflyttning är beräknat till kvartal 3 2018.

Hus 1 i projekt
Fanfaren.

Tänkbar byggstart
våren 2018



Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

VD har ordet



”Vi har ökat intäkterna och driftöverskottet med 57 respektive 62 procent. Förvaltningsresultatet ökade med hela 139 procent. Detta trots engångskostnader i samband med kapitalresningen uppgående till 2,1 mkr. Vi ligger helt klart i linje med våra högt ställda förväntningar.”

Håkan Karlsson, VD

MaxFastigheter har under kvartalet jobbat vidare mot de mål bolaget satte upp i samband med kapitalresningen under våren-16. Jag kan med stolthet säga att det kortfristiga målet om en miljard i fastighetsvärde är uppnått. Vid utgången av kvartal 1 är fastighetsvärdet 1 049 mkr.

Än mer glädjande är att visa hur bra verksamheten håller ihop. Överskottsgraden, det vill säga driftöverskottet i relation till intäkterna, uppgick till 72 procent under perioden. Detta trots att detta kvartal är det sämsta under året. Första kvartalet är som vanligt det kvartal som tyngs mest av vinterkostnader vilket leder till lägre överskottsgrad och intjäning.

Uthyrningsgraden ligger på höga 94% och på 10 av våra 13 marknadsområden har vi inga vakanser över huvud taget. Detta tycker jag bevisar resultatet av engagerat arbete och nära samarbete med våra hyresgäster. Det långsiktiga substansvärdet uppgår till 39,2 kronor per sista mars att jämföra med börskursen per samma datum på 29,1 kronor. Bolaget handlas med andra ord i dagsläget till en för branschen mycket hög rabatt, överstigande 25%. Detta trots bolagets finansiellt mycket starka position, höga uthyrningsgrad med långa kontraktstider om genomsnittlig kontraktsvolym på 5 år och mycket spännande projektfastighet i Karlstad. Jag ser med spänning och tillförsikt fram emot kursutvecklingen.

Under februari gick vi ut till marknaden för en kapitalresning. Glädjande nog blev det en överteckning med 34 mkr vilket gav en total kapitalresning på 134 mkr. Det viktigaste i denna kapitalresning var att bredda ägarkretsen och vi kan glädja oss åt ca 1 700 nya delägare i MaxFastigheter.

Efter periodens utgång har vi jobbat vidare med målet att utveckla projekt Fanfaren i Karlstad. Vi kommer under Q3 dra igång med hus 2 där vi har närmare 70% föruthyr. Hus 2, 6 000 kvm, kommer med största säkerhet stå färdigt för inflyttning under hösten 2018. Detta är vi mycket stolta över och den ökade kontorsinriktningen diversifierar bolagets portfölj ytterligare.

Håkan Karlsson

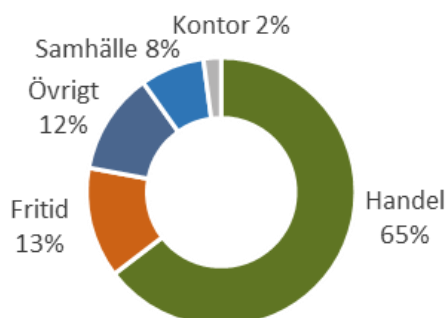
VD MaxFastigheter i Sverige AB

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet uppgick till 22 fastigheter (13) omfattande 99 053 kvm (73 024) per sista mars 2017. Fastighetsvärdet uppgick till 1 049 mkr (691), varav handel utgjorde 65 procent och fritid 13 procent. Andelen handel har ökat med tre procentenheter sedan årsskiftet. MaxFastigheter har som långsiktigt mål att diversifiera lokaltyperna och på sikt minska andelen handel. En långsiktig målsättning är att inte ha mer än 50% av portföljens värde inom någon kategori.

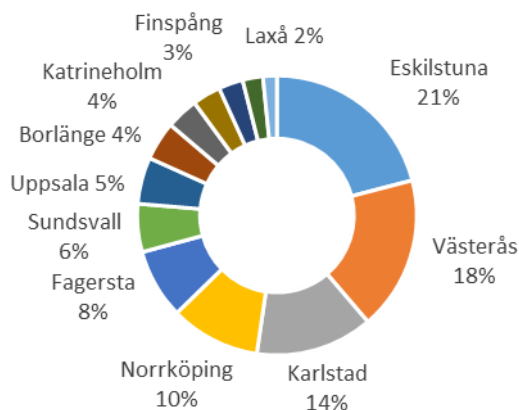
Uthyrbar area, per lokaltyp



MaxFastigheters största ort, om man ser till marknadsvärde, är Eskilstuna. Tätt därefter följer Västerås. De 4 största orterna, som ses som regionstäder under tillväxt, upptar hela 63% av bolagets marknadsvärde. Bolaget har som mål att på sikt ha 90% av fastighetsvärdet i regionstäder. Per dagens datum uppgår denna siffra till 78 %.

Marknadsvärde per ort, mkr		
2017-03-31		
Ort	Värde, tkr	
Eskilstuna	214 500	21,0%
Västerås	182 000	17,8%
Karlstad	139 000	13,6%
Norrköping	106 500	10,4%
Fagersta	82 500	8,1%
Sundsvall	57 000	5,6%
Uppsala	55 000	5,4%
Borlänge	46 000	4,5%
Katrineholm	38 000	3,7%
Hallsberg	33 500	3,3%
Finspång	29 000	2,8%
Laxå	24 000	2,3%
Östhammar	16 500	1,6%

Marknadsvärde, per ort



Förvärv, försäljningar och investeringar

Bolaget har förvärvat och tillträtt två fastigheter för 63 mkr under perioden. MaxFastigheter har därutöver tecknat LOI om förvärv av ytterligare tre fastigheter för 53 mkr med tillträde under kvartal tre 2017.

Fördelning per marknadsområde						
2017-03-31						
Marknadsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Hyresvärde		Hyresintäkt, tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			mkr	kr/kvm		
Borlänge	1	3 822	3,4	899	3,4	100,0
Eskilstuna	3	16 475	18,8	1 142	16,4	87,2
Fagersta	4	20 534	14,2	691	12,3	86,8
Finspång	1	3 084	2,3	730	2,3	100,0
Hallsberg	1	3 268	2,8	855	2,8	100,0
Katrineholm	1	3 210	2,5	778	2,5	100,0
Karlstad	2	14 479	9,5	659	9,5	100,0
Laxå	1	2 868	2,1	733	2,1	100,0
Norrköping	2	12 379	9,7	779	8,5	87,6
Sundsvall	1	3 822	3,8	1 006	3,8	100,0
Uppsala	2	685	3,9	5 711	3,9	100,0
Västerås	2	10 213	16,5	1 613	16,5	100,0
Östhammar	1	4 214	2,0	467	2,0	100,0
Totalt per 2017-03-31	22	99 053	91,5	924	86,0	94,0



Torlunda 1:276

Eskilstuna

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

Hyresgäster

Hyresvärdet uppgick till 91,5 mkr (59,2) per den sista mars 2017. Uthyrningsgraden uppgick till 94,0 procent (92). Störst hyresgäst var Leos Lekland med 12,5 procent av det totala kontraktsvärdet. Genomsnittlig återstående hyrestid för samtliga hyresavtal uppgick till 4,9 år.

Största hyresgäster				
2017-03-31				
Hyresgäst	Antal avtal	Orter	Lokaltyp	Andel av totalt kontraktsvärde
Leos Lekland	3	Borlänge, Eskilstuna, Sundsvall	Fritid	12,48%
Dollarstore	3	Hallsberg, Laxå, Finspång	Handel	7,46%
Burger King	3	Eskilstuna, Uppsala	Handel	6,30%
Granngården	3	Karlstad, Västerås, Östhammar	Handel	6,09%
Willys	2	Eskilstuna, Östhammar	Handel	5,70%
Kulthammar	1	Fagersta	Samhälle	5,13%
H&M	1	Västerås	Handel	3,35%
Elgiganten	1	Eskilstuna	Handel	3,08%
Lindex	1	Västerås	Handel	3,02%
Lekia	1	Norrköping	Handel	2,66%
Största hyresgäster	19			55,28%
Övriga hyresgäster	75			44,72%
Totalt	94			100,00%



Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

Resultat för perioden januari – mars 2017 (3 månader)

Intäkterna uppgick till 18,8 mkr (12,0) och fastighetskostnaderna till 5,2 mkr (3,6). Driftsöverskottet uppgick till 13,6 mkr (8,4), förvaltningsresultatet till 6,7 mkr (2,8) och periodens resultat till 6,7 mkr (26,8). Förvaltningsresultatet och periodens resultat är påverkat av engångskostnader om 2,1 mkr hänförliga till kostnader i samband med kapitalresning av bolaget vilket skedde under februari och mars.

Balansräkning per den 31 mars 2017

Balansomslutningen uppgick till 1 135 mkr (716). Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av fastigheter till ett värde om 1 049 mkr (691). Det egna kapitalet uppgick till 524 mkr (140). Under första kvartalet 2017 genomfördes en nyemission om cirka 134 mkr. Syfte var att bredda aktieägarkretsen samt möjliggöra förvärv av nya fastigheter. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 526 mkr (397).

Finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 61 mkr (15). Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder uppgick till 1,97 procent per sista mars 2017. 72 procent av skulderna har bunden ränta genom ränteswappar. Genomsnittlig räntebindning uppgår till 2,76 år och genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 1,34 år. Belåningsgraden uppgick till 50,1 procent.

Ränte- och låneförfallostruktur					
2017-03-31	Ränteförfallostruktur		Genomsnittlig ränta	Låneförfallostruktur	
År	Tkr	%	%	Tkr	%
0-1	138 187	26	-	224 409	43
>1-2	-	-	-	53 919	10
>2-3	79 050	15	-	237 181	45
>3-4	98 598	19	-	-	-
>4-5	210 354	40	-	-	-
>5-	-	-	-	10 680	2
Totalt	526 189	100,0	1,97	526 189	100,0

Moderbolaget

Moderbolaget MaxFastigheter Sverige AB:s resultat för perioden uppgick till -3,9 (-2,8) och bolaget förfogade vid periodens slut över 47,8 mkr (0,5) i likvida medel. Det egna kapitalet uppgick till 340 mkr (10,2) per den 31 mars 2017.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd MaxFastigheter ägde per den 31 mars 2017 och för en period om tolv månader.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr	01-apr-17	Förändring	01-feb-17
Intäkter	95,8	3,9	91,9
Fastighetskostnader	-21,0	-1,1	-19,9
Driftsöverskott	74,8	2,8	72,0
Central administration	-7,3	-0,1	-7,2
Finansnetto	-12,4	-0,4	-12,0
Förvaltningsresultat	55,1	2,3	52,8
Förvaltningsfastigheter	1 049,3	63,8	985,5
Totalt antal aktier	14 573 151	4 266 640	10 306 511
Eget kapital, mkr (senast utgivna rapport)	523,9	150,1	373,8
Överskottsgrad, %	78,1	-0,2	78,3
Direktavkastning fastigheter, %	7,1	-0,2	7,3
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,8	-1,3	5,1
Avkastning på EK (ex värdeförändringar) efter skatt, %	8,2	-2,8	11,0

Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Följande information ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2017 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader, underhållsåtgärder och tomträttsavgälder. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgälder.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2017.

Aktien

Aktiekapitalet i MaxFastigheter uppgår till 34 432 878 kronor, fördelat på 14 573 151 stamaktier. Aktiens kvotvärde är 2,50 kronor. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Bolagets aktie listades på Nasdaq Stockholm First North den 29 juni 2016. Börskursen per den 31 mars uppgick till 29,10 kronor. För bolag anslutna till First North krävs en Certified Adviser, vilken bland annat ska utöva viss tillsyn. Erik Penser Bank AB är MaxFastigheters Certified Adviser. Bolagets kortnamn är MAXF. Bolagets ISIN-kod är SE0008406417. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Aktieägare MaxFastigheter i Sverige AB		
2017-03-31		
Aktieägare	Antalet aktier	Andel av kapital och röster, %
TTC Invest AB	1 863 880	12,8%
Axagon AB	659 560	4,5%
Rellco Invest AB	507 857	3,5%
EkoFast Invest AB	410 497	2,8%
Stora Vall AB	315 200	2,2%
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift. Henry & Gerda	308 978	2,1%
Ryds Glas Sverige AB	300 000	2,1%
Öhman Bank S.A.	299 360	2,1%
Seglet Holding AB	281 680	1,9%
Wiff Invest AB	206 000	1,4%
Summa tio största	5 153 012	35,4%
Övriga aktieägare	9 420 139	64,6%
Totalt	14 573 151	100,0%

Transaktioner med närstående

Bolaget har tecknat avtal med EkoFast Skötsel AB om fastighetsrelaterade stödtjänster. EkoFast Skötsel AB är ett bolag inom samma sfär som EkoFast Invest AB. Ersättningen uppgår till cirka 700 000 kronor per år. Inga övriga närstående transaktioner har förekommit.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats i enlighet med not 2 i årsredovisningen 2015. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.



Risker och osäkerhetsfaktorer

MaxFastigheters väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagsbeskrivningen inför listningen på Nasdaq Stockholm First North på sidorna 6-9. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.

Revisors granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Undertecknande och intygande

Verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Eskilstuna, 11 maj 2017

**MaxFastigheter i Sverige AB
(publ)**

Håkan Karlsson

Verkställande direktör

För mer information vänligen kontakta:

Håkan Karlsson, vd, tel 070-618 24 61

Magnus Fält, vice vd/fastighetschef, tel 070-618 24 60

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2017

22 augusti 2017

Delårsrapport januari-september 2017

15 november 2017

Bokslutskommuniké 2017

15 februari 2018

Om MaxFastigheter

MaxFastigheter i Sverige AB (publ)

Eskilstunavägen 34, 644 30 Torshälla

Tel 016 – 200 69 90

Organisationsnummer: 556937-5487

Mer information finns på www.maxfastigheter.se

Certified Adviser: Erik Penser Bank AB

Resultaträkning i sammandrag			
	2017	2016	2016
	Q1	Q1	12 mån
Tkr	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Intäkter	18 789	12 014	59 578
Fastighetskostnader	-5 175	-3 599	-14 499
Driftöverskott	13 615	8 415	45 079
Övriga externa kostnader	-2 712	-1 738	-6 935
Central administration	-1 406	-	-2 595
Finansnetto	-2 791	-3 837	-13 077
Förvaltningsresultat	6 706	2 840	22 473
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 008	36 137	74 932
Orealiserade värdeförändringar derivat	902	-4 518	-5 563
Resultat före skatt	8 616	34 459	91 842
Aktuell skatt	-1 331	-624	-1 189
Uppskjuten skatt	-565	-6 956	-17 978
Periodens resultat	6 721	26 879	72 675
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	6 721	26 879	72 675
Resultat efter skatt per aktie, före och efter utspädning, kr	0,6	6,0	9,5
Genomsnittligt antal stamaktier under perioden, före och efter utspädning, tusental	11 729	4 483	7 637

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
	2017	2016	2016
Tillgångar, tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 023 500	669 080	956 500
Pågående nyanläggningar m.m.	25 786	22 384	18 013
Inventarier	409	-	551
Derivatinstrument	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	2 118
Summa anläggningstillgångar	1 049 695	691 464	977 182
Kortfristiga fordringar	24 378	9 396	26 930
Likvida medel	61 097	15 367	5 978
Summa omsättningstillgångar	85 474	24 763	32 908
Summa tillgångar	1 135 169	716 226	1 010 089
Eget kapital och skulder, tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
<i>Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare)</i>	<i>523 922</i>	<i>139 589</i>	<i>387 518</i>
Uppskjuten skatt	43 414	31 843	42 994
Derivatinstrument	4 325	4 182	5 228
Långfristiga skulder till kreditinstitut	506 246	389 676	455 982
Övriga långfristiga skulder	2 545	112 128	8 458
Summa långfristiga skulder	1 080 453	677 418	512 661
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 943	7 708	30 087
Övriga kortfristiga skulder	34 774	31 100	79 823
Summa kortfristiga skulder	54 717	38 807	109 910
Summa eget kapital och skulder	1 135 169	716 226	1 010 089
Förändring av eget kapital, tkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	387 518	112 710	112 710
Periodens resultat	6 721	26 879	72 675
Nyemission stamaktier, netto	10 667	-	14 558
Överkursfond	117 685	-	187 575
Aktieutdelning	-	-	-
Eget kapital vid periodens utgång	523 922	139 589	387 518

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag			
	2017	2016	2016
	3 mån	3 mån	12 mån
Tkr	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	13 614	6 678	45 079
Central administration	-4 117		-9 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-8		51
Betald ränta	-2 705	-4 489	-15 524
Erhållen ränta		1	11
Betald skatt	-1 650	-327	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 134	1 863	20 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	5 385	11 384	-4 084
Förändring av kortfristiga skulder	-52 793	10 550	47 370
Kassaflöde från löpande verksamheten	-42 274	23 797	64 156
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-62 538	-6 580	-38 599
Investeringar i befintliga fastigheter	-11 086	-176 254	-401 301
Försäljning av fastigheter			11 058
Förvärv av andra materiella anläggningstillgångar			-551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 624	-182 834	-429 393
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	128 352		200 015
Upptagna lån	57 594	168 864	285 882
Amortering av låneskulder	-14 929	-1 734	-121 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171 017	167 130	364 509
Periodens kassaflöde	55 119	8 093	-728
Likvida medel vid årets början	5 978	6 706	6 706
Likvida medel vid periodens slut	61 097	14 799	5 978

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

Koncernens nyckeltal			
	2017	2016	2016
	3 mån	3 mån	12 mån
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	22	13	20
Uthyrbar area vid periodens utgång, kvm	99 053	73 024	92 759
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	1 049	691	975
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 590	9 469	10 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	92,0	91,0
Överskottsgrad, %	72,5	70,0	75,7
Direktavkastning fastigheter, %	1,3	1,3	4,7
Finansiella			
Eget kapital vid årets slut, tkr	523 922	139 589	387 518
Avkastning på eget kapital, %	1,3	19,3	36,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	2,8	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	1,7	2,7
Belåningsgrad kreditinstitut, %	50,1	57,5	49,9
Belåningsgrad total, %	50,1	57,5	50,8
Soliditet, %	46,2	19,5	38,2
Genomsnittlig ränta till kreditinstitut, %	2,0	i.u.	1,8
Nyckeltal per aktie			
Antal aktier vid periodens slut, tusental	14 573	4 483	10 307
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	11 729	4 483	7 880
Eget kapital, kr/aktie	36,0	31,1	37,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	39,2	39,2	42,3
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,6	0,6	2,9
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,6	6,0	9,5
Börskurs, kr/aktie	29,1	i.u.	34,8

i.u.=Ingen uppgift

Jämförelsetalen för resultatposter avser samma period närmast föregående år och för balansposter sista december närmast föregående år. Perioden avser januari-mars 2017 om inte annat anges.

Definitioner**Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad kreditinstitut

Räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgrad total

Räntebärande skulder till kreditinstitut, reverslån samt aktieägarlån i relation till fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott i relation till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Eget kapital, kr/aktie

Eget kapital i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i relation till hyresvärdet.

Fastigheter

Förvaltningsfastigheter samt pågående nyanläggningar.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar fastigheter och derivat samt före skatt.

Förvaltningsresultat, kr/aktie

Förvaltningsresultat i relation till genomsnittligt antal aktier.

Hysesintäkter

Kontrakterade hysesintäkter per sista dagen i angiven period inklusive avtalade tillägg på årsbasis, om inget annat anges.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömt marknadsvärde på outhyrda ytor tolv månader framåt vid rapporttillfället.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i relation till antalet aktier vid periodens slut.

Resultat efter skatt, kr/aktie

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster i relation till finansnetto.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.